

TEKHNE

Architectes, Urbanistes
Cabinet mandataire

ATELIER LD

Paysagistes

**SOBERCO
ENVIRONNEMENT**

Ingénieurs Environnement

GINGER CEBTP SOLEN

Géotechniciens

GUILLON & GONIN

Géomètres

AUBAINE

Bureau d'études AEU

PROJET 2D

Bureau d'études AEU

ZAC éco-quartier du «Pou de les Colobres»

DOSSIER DE CRÉATION

Rapport de présentation - Mars 2012



Ville de Perpignan



SOBERCO ENVIRONNEMENT



CHAPITRE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION 3

- 1 - Objet de l'opération 4**
- 2 - Justification de l'opération 5**

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 7

- 1 - Localisation du site 8**
- 2 - Les éléments physiques et naturels 9**
- 3 - Les éléments humains 12**
 - 3.1 - Le contexte socio-démographique
 - 3.2 - L'habitat
 - 3.3 - Les activités et équipements
- 4 - L'organisation urbaine 14**
 - 4.1 - La desserte et les déplacements
 - 4.2 - Les réseaux existants
- 5 - Le foncier 16**

CHAPITRE 3 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS 18

- 1 - Descriptif des capacités 19**
- 2 - Principes programmatiques 20**

CHAPITRE 4 : LE PROJET 21

- 1 - Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur 22**
- 2 - Justification au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain : composer l'éco-quartier 23**
 - 2.1 - Structurer et valoriser l'espace public pour une qualité de vie
 - 2.2 - Organiser l'urbain pour un quartier attractif et animé
 - 2.3 - Rechercher la performance et l'exemplarité

CHAPITRE 1

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1 - Objet de l'opération

L'opération est destinée à aménager un tènement de 33.7 hectares afin de créer les conditions d'accueil, de travail et de qualité de vie pour de nouvelles populations dans un éco-quartier proche du centre-ville. L'objet de l'opération se décline notamment en quatre ambitions de quartier :

> Un quartier solidaire

Répondre à la diversité des besoins en logements avec la production d'une offre accessible permettant une réelle mixité sociale et intergénérationnelle, facilitant l'accès à la propriété. Le programme des constructions prévoit la réalisation d'au moins 1600 logements en privilégiant l'accès afin de permettre le retour à la centralité pour les populations excentrées ou les primo-accédants aujourd'hui dissuadés par des prix excessifs.

> Un quartier attractif et animé

Organiser la mixité des fonctions (habitat, activités, services et équipements publics) en optimisant l'usage de l'espace, décroissant et partagé, dans un trame rigoureux des espaces publics, supports d'usages sociaux variés et de mobilité douce. Le projet favorise des proximités et centralités destinées à conforter le lien social et la vie dans le quartier qui bénéficie d'une desserte performante par les transports en commun. La circulation automobile y est maîtrisée afin d'assurer une cohabitation pacifique entre tous les modes de déplacements.

> Un quartier porteur d'une image méditerranéenne

Former une identité paysagère et architecturale dans une géographie et un climat méditerranéens :

- en diversifiant et en densifiant les formes d'habitat, du collectif à l'individuel groupé, en proposant des typologies bâties spécifiques;
- en valorisant la contrainte hydraulique avec un chemin de l'eau qui guide et structure la création d'espaces publics ;
- en réalisant des aménagements paysagers omniprésents qui constituent une armature verte cohérente, support d'une biodiversité riche.

> Un quartier innovant modèle d'urbanisation durable

Rechercher l'innovation et la performance du quartier en termes de sobriété énergétique et de gestion urbaine de proximité dont notamment le développement de l'éco-citoyenneté, la gestion des déchets et l'appropriation du projet.

Les choix énergétiques pertinents et modulables selon les secteurs concernés et l'application des principes de conception bioclimatique dans la construction

des bâtiments et l'organisation des formes urbaines permettront de tendre vers un quartier à énergie positive.

2 - Justification de l'opération

> Répondre à des besoins de développement planifiés

Ville centre de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA), Perpignan connaît depuis plusieurs années une croissance démographique soutenue qui nécessite une production adaptée de logements.

En vue de répondre à ces besoins, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) appréhende l'aménagement et l'équipement de zones d'habitat sur des échelles de territoire cohérentes pour permettre notamment le développement de la mixité sociale et l'émergence d'un habitat plus dense et moins discriminant en alternative au tout pavillonnaire.

Le Pou de Les Colobres fait partie de ces grandes zones d'urbanisation privilégiées et s'inscrit dans des dynamiques d'organisation du territoire qui dépassent la seule échelle communale. Il est implanté dans un secteur stratégique de développement urbain identifié dans le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui devra répondre aux défis d'aménagement et de développement durable à l'échéance 2030 sur le territoire de la plaine du Roussillon.

Il s'inscrit aussi pleinement dans les objectifs et actions du Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLH) sur les principaux enjeux identifiés sur le territoire concerné et notamment :

- répondre aux besoins de la population, quels que soient l'âge, la condition sociale et le type de logement;
- ménager le territoire par une diversification des formes de production, plus denses, moins consommatrices d'espaces.

> S'engager collectivement

En 2008, dans la continuité du Grenelle de l'environnement, la Ville, PMCA et l'Etat ont signé une convention cadre Grenelle 2015 (G2015).

La convention G2015 pose le cadre fondateur de la politique de développement durable de l'Agglomération et de sa ville centre qui ont élaboré et adopté un programme d'actions concrètes pour sa mise en oeuvre. L'objectif commun est de bâtir à terme le premier territoire à énergie positive et réduire significativement les rejets en gaz à effet de serre.

Le développement de nouveaux éco-quartiers constitue l'une des actions inscrites dans ce programme et sur laquelle la Ville s'est notamment engagée en prenant l'initiative de la création de la ZAC éco-quartier du Pou de Les Colobres.

Il s'agira aussi d'accompagner l'évolution des mentalités et des pratiques avec une opération d'envergure qui fédère et conforte le développement local des filières économiques de l'aménagement et de la construction.

> Intégrer le développement durable au coeur des projets urbains

Perpignan entend promouvoir et partager la modification en profondeur de son développement urbain, en promouvant des projets riches d'enseignements pour les aménagements futurs, en phase avec le Grenelle.

L'éco-quartier répond à cette préoccupation majeure en apportant une réponse locale aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux identifiés dans le cadre des études préalables. Il est guidé par des préoccupations de développement durable dès sa conception et tout au long de sa «vie».

La réalisation d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU, outil développé par l'ADEME) concomitante aux études de conception, a permis d'intégrer ces préoccupations à toutes les étapes clés de l'élaboration du projet. Les principes de composition retenus sont guidés et nourris des exigences et des atouts du contexte socio-économique, naturel hydrologique, climatique, topographique et paysager du territoire.

Ce processus interactif entre le projet et son environnement au sens large met en exergue la spécificité méditerranéenne d'un quartier qui s'attache à apporter avec une juste intensité, des réponses appliquées sur des enjeux territorialisés qui recoupent les trois grands piliers du développement durable.

Le projet d'éco-quartier du Pou de les Colobres a été primé dans la catégorie «Projet d'avenir» du palmarès 2009 de l'appel à projet EcoQuartier organisé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement.

> Bénéficier d'un environnement privilégié

Le projet s'inscrit dans un contexte d'extension maîtrisée de l'urbanisation en occupant un secteur qui constitue la dernière grande emprise à urbaniser dans un rayon de moins de 3 km du centre-ville historique, en continuité de quartiers d'habitat dense.

Le site présente tous les atouts pour permettre la création d'un éco-quartier dans des conditions de desserte et d'organisation tout à fait satisfaisantes. Il bénéficie notamment de la proximité de grandes infrastructures routières péri-

phériques qui supportent le futur Bus-Tram de la Ville.

Ce positionnement exceptionnel et les ambitions affichées au travers de la démarche éco-quartier permettent de dépasser l'archétype du modèle de quartier d'habitat monofonctionnel.

> Une implication nécessaire

- Un projet d'ensemble : le choix de la Zone d'Aménagement Concerté

La ZAC est une procédure qui a pour objectif la production de terrains à bâtir par la réalisation coordonnée des équipements publics rendus nécessaires par l'opération. Concernant le projet du Pou de Les Colobres, cette procédure d'initiative publique trouve une résonance particulière pour répondre aux enjeux identifiés :

- nécessité de rationaliser les coûts d'équipements, notamment dans le domaine pluvial, en garantissant une cohérence du déroulement de l'opération dans le respect des objectifs généraux de mixité sociale et de forme urbaine;
- nécessité de se donner les moyens de maîtriser le déroulement de l'opération et de se réserver un droit de regard ou d'intervention sur le phasage des étapes de réalisation, sur la qualité des aménagements et des constructions (architecture, performances énergétiques...);
- nécessité de contenir les effets pénalisants et bloquants de la spéculation foncière en préservant l'intégrité d'un périmètre opérationnel cohérent de toute opération ou projet extérieurs au champ de la concertation et des études ;

Cet outil opérationnel va aussi permettre à la municipalité de confier la réalisation du projet d'aménagement à un aménageur public ou privé, choisi à la suite d'une procédure publique de mise en concurrence.

- Un projet ensemble : la concertation

La prise en compte du contexte et des attentes citoyennes a été au cœur des enjeux soulevés. La phase d'études préalables a fait l'objet d'une concertation dont les objectifs et les modalités ont été définies par la délibération du 21 janvier 2008.

Cette concertation préalable a constitué un moment privilégié d'information, de dialogue et de débat, en amont et pendant toute la durée des études de conception permettant l'association ou la participation du public, des riverains, des associations locales et de toutes autres personnes concernées.

Au delà du terme légal concrétisé par le bilan approuvé lors de la création de

la ZAC, le processus participatif d'information, de contribution et d'échange a vocation à se poursuivre tout au long de la phase de réalisation.

Le maintien du lien entre le citoyen et le projet permet de conforter et d'entretenir la dynamique d'appropriation par les riverains et d'engager le travail pédagogique sur la formation de futurs éco-citoyens.

> Le périmètre d'opération

La zone retenue forme un tènement de plus de 30 ha, délimité par la frange bâtie du quartier Saint Gaudérique et de grands axes routiers périphériques.

Les terrains bénéficient d'un classement en zone constructible.



CHAPITRE 2

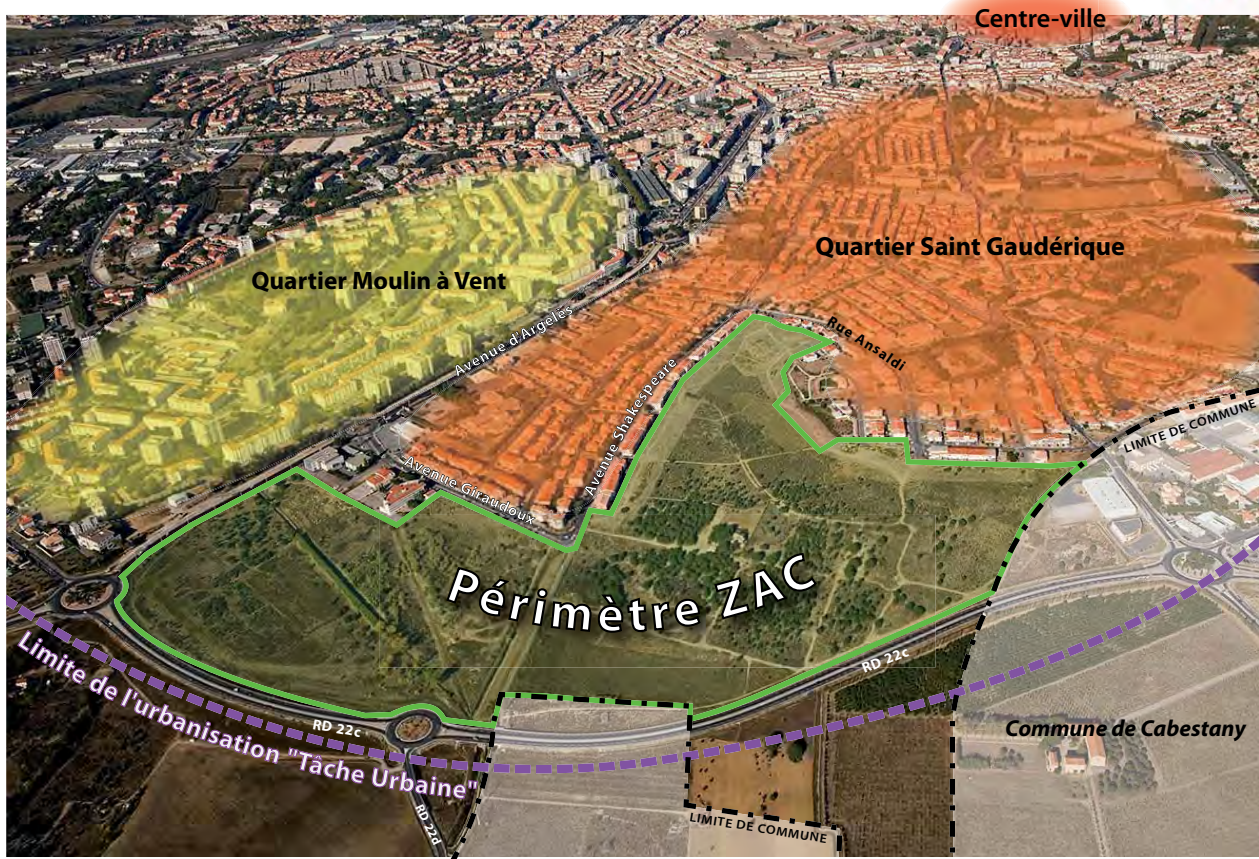
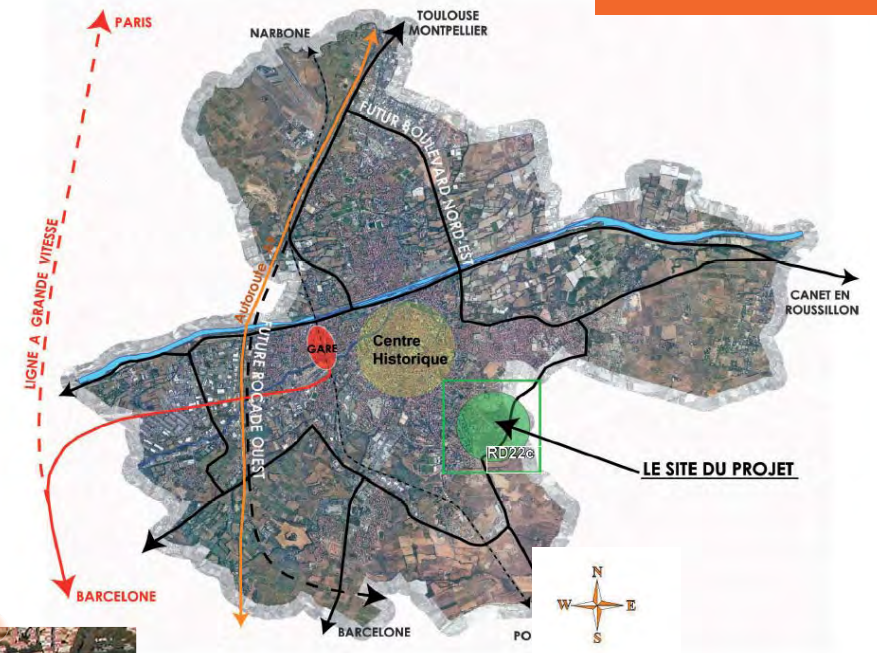
DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1 - Localisation du site

Les terrains sont localisés au Sud-Est de la ville, en continuité des quartiers de Saint Gaudérique (extension) et du Moulin à Vent (limitrophe). Ils se situent pour partie en limite communale avec la Ville de Cabestany (espaces agricoles et zone commerciale et d'activités du Mas Guérido).

Le site est bordé par deux axes viaires structurants de l'agglomération :

- Au Sud, la route départementale RD22c, partie prenante du contournement de la commune constitue une limite physique « naturelle » de la tâche urbaine et confère au site une réelle configuration de dent creuse.
- A l'Ouest, l'avenue d'Argelès/Mer constitue l'un des axes principaux d'entrée de ville et accueillera la future ligne Nord-Sud du Bus-Tram.



2 - Les éléments physiques et naturels

> Le site

Le site bénéficie d'un climat méditerranéen doux l'hiver mais chaud et sec l'été, source d'inconfort. La durée d'ensoleillement est importante.

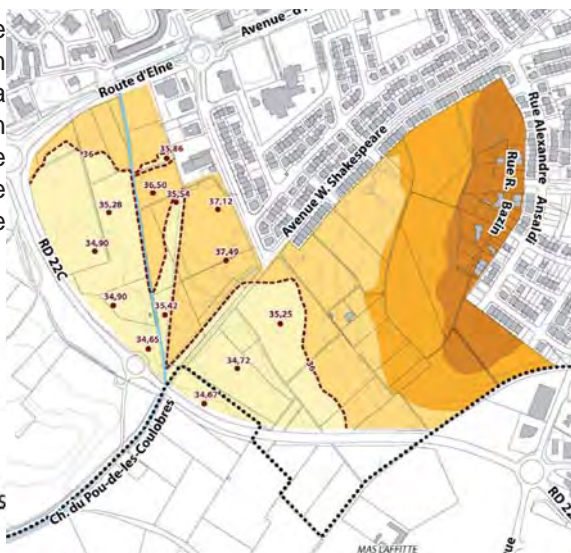
Il est soumis à des phénomènes climatiques majeurs et récurrents :

- des précipitations qui peuvent revêtir un caractère orageux, avec des événements pluvieux de type «cévenol».
- des vents fréquents dont la Tramontane, de courant Nord-Ouest, qui dépasse largement le seuil de gêne de 5m/s avec des vitesses de 60 à 90 km/h en moyenne et des pointes annuelles à plus de 120 km/h.

La topographie est marquée par le versant Sud d'un ressaut topographique qui évolue progressivement en dépression naturelle jusqu'à la route départementale RD22c, aménagée en remblai qui constitue une véritable barrière physique.

Les eaux de ruissellement du bassin versant sont drainées dans la cuvette qui a pour principal exutoire le fossé du Pou de Les Colobres qui passe sous la départementale.

La dépression naturelle ainsi «endiguée» est en partie couverte par l'aléa cuvette inondable du Plan de Prévention du Risque inondation. Le PPRI qui impose d'y maintenir une capacité de stockage des eaux.



Le **contexte hydraulique** de la zone d'étude est représenté par le canal ou

ruisseau du Pou de les Colobres qui se jette au delà du périmètre dans le ruisseau de Cabestany qui se déverse ensuite dans la Fosseille très en aval du site. Aucune donnée qualitative et quantitative n'est disponible sur ces cours d'eau.

Les eaux de pluie sur le site d'étude s'écoulent naturellement en suivant les lignes de talweg, via trois anciens fossés ou canaux non pérennes qui les acheminent (y compris celles des quartiers périphériques) vers le Pou de les Colobres au delà de la RD22c. Le bassin versant du Pou de les Colobres recueille en effet les eaux pluviales du site d'étude mais aussi celles des quartiers attenants du Moulin à vent et de Saint Gaudérique.



Le canal du Pou de les Colobres dans le site en amont de la RD22c

> Le milieu

Le caractère rudéral de la zone est prédominant. Le milieu est perturbé, fortement anthropisé dans certains secteurs avec une végétation commune et banale prédominante (peuplements de pins, de canne de Provence, ronciers, chardons, etc...). Il est régulièrement utilisé comme décharge sauvage.

Certaines zones de friches agricoles plus récentes sont plus diversifiées sur le plan floristique. De nombreuses espèces ont colonisé les parcelles abandonnées sur lesquelles s'observe une dynamique d'embaumissement.



La partie basse de la dépression est marquée par la présence d'ourlets de fossés humides temporairement en eau et de petites dépressions à aspect de flaques et/ou des ornières dans lesquelles l'eau de pluie peut aussi stagner.



Le long du remblai de la RD 22c, les eaux pluviales stagnent suffisamment pour constituer des mares temporaires qui permettent le développement d'une végétation aquatique et la présence d'amphibiens. L'état actuel peut être considéré comme moyen en raison de l'environnement fortement anthropisé et de la présence de la route toute proche.

> La flore

La flore est banale, spontanée, pionnière et nitrophile constituée notamment de buissonneux (genêts, genévriers communs,...), de résineux (pinus pinea) et d'agaves sur les coteaux. Elle est à lier à l'évolution post-rurale de la zone en déprise agricole avec des sols riches en nitrates provenant généralement de la décomposition d'apports organiques liés aux activités humaines (engrais, dépotoirs, etc.).

Le fort degré d'anthropisation et les importants remaniements subis ont contribué à la prédominance d'espèces végétales associées aux terrains vagues. Une partie des terrains en bordure des voies périphériques est annuellement travaillée par les chasseurs afin de semer une bande de jachère fleurie.

> La faune

Les caractéristiques du site encore imprégné de son passé agraire ne permettent pas d'accueillir une faune d'une grande diversité. Cependant, certaines des espèces recensées présentent un enjeu patrimonial dont le projet tiendra compte avec des démarches dérogatoires spécifiques à mener auprès du CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature).

Le site ne s'inscrit dans aucun zonage d'inventaire ni de protection du patrimoine naturel ou faunistique (ZNIEFF, ZICO, site Natura 2000, ...).

> Le paysage

L'identité paysagère du Pou de les Colobres est caractéristique d'un milieu en recomposition sur lesquels renaît une végétation spontanée, typiquement méditerranéenne.

Sur la partie Est du site, la plus humide, le paysage est marqué par la présence d'arbres de haute tige (frêne, aulne, chêne vert ...) et de cannes de Provence qui marquent l'empreinte des anciens canaux.

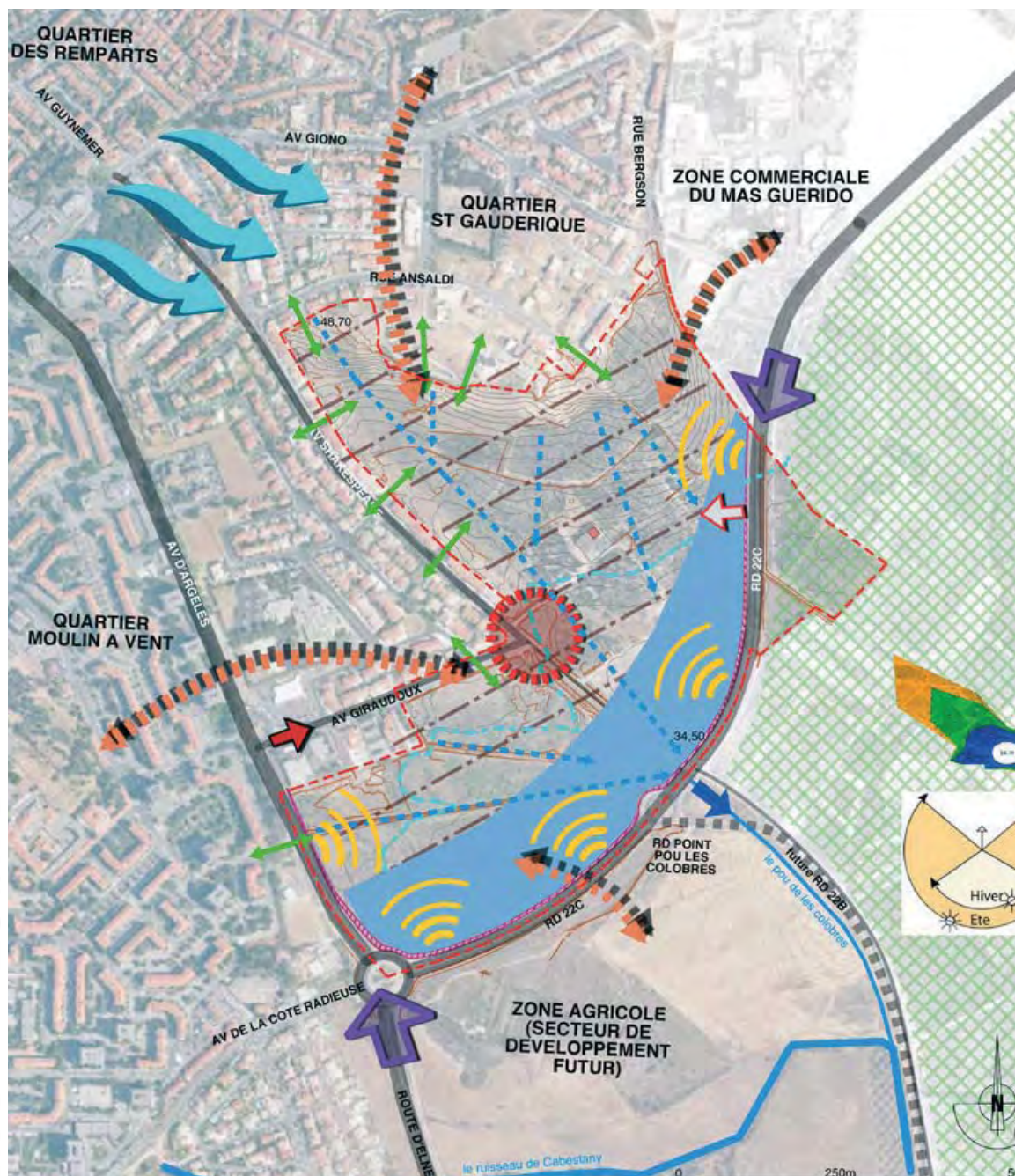
A l'Ouest, le boisement de jeunes résineux colonise progressivement les coteaux et constitue une masse prédominante sur le reste de la végétation et immédiatement perceptible depuis les axes routiers périphériques.

Le site, bénéficie d'une vue imprenable sur la Chaîne des Albères et le massif du Canigou. Cet ensemble paysager n'apparaît néanmoins qu'en fond de toile, puisque se découpe en premier plan la silhouette urbaine du quartier d'habitat collectif du Moulin à Vent.



Synthèse dynamique AEU Les données géophysiques

-  périmètre d'étude
- CLIMAT**
-  vent fort dominant (tramontane)
-  ensoleillement (source d'inconfort en été)
- HYDROGEOLOGIE-TOPOGRAPHIE**
-  zone inondable et rétention d'eau pluviale
-  dépression côte 36 (PPRI)
-  "chemin de l'eau" écoulement EP apparent
-  exutoire EP à réguler
-  réseau hydrographique
-  rupture de pente
-  topographie
- ACOUSTIQUE**
-  nuisances fortes (niveaux sonores $\geq 60\text{dB(A)}$)
-  zones Guericco, Moulin à Vent, St Gaudérique, futur quartiers sud) ou à créer
-  perméabilités modes doux à créer
- TRAME VERTE**
-  corridor de "l'archipel" (SCOT)
- FORME URBAINE**
-  secteur stratégique d'articulation urbaine en entrée de quartier
-  direction d'implantation préférentielle du bâti (vent, soleil, topographie)



3 - Les éléments humains

3.1 - Le contexte socio-démographique

> Une progression démographique établie

Avec près de 120 000 habitants recensés, Perpignan, ville centre de l'agglomération, constitue un pôle d'influence sur le territoire du futur SCOT. Elle représente près d'un habitant sur deux de la Communauté d'Agglomération et un sur trois du SCOT.

Depuis le recensement de 1999 qui marquait une stabilisation de sa population, la ville a renoué avec la croissance. Elle a ainsi progressé de plus de 11 000 habitants depuis 1999. La moyenne annuelle entre 2007 et 2010 se situe dans la fourchette des projections démographiques prises en comptes pour l'élaboration du PLU de 2007.

Les quartiers intergénérationnels sont un objectif majeur dans une ville qui présente une légère tendance au rajeunissement avec une croissance démographique des 40-59 ans, mais également des moins de 20 ans qui viennent minorer le poids traditionnellement fort des plus de 60 ans.

L'augmentation du nombre de ménages révèle une baisse du nombre moyen de personnes par ménages et une part des familles monoparentales en nette progression (24% des familles) qui entretiennent la demande en logements de petites unités.

> Un faible niveau local de ressources

La ville s'inscrit dans les tendances du département et de la région avec un niveau de ressources de ses habitants inférieur au reste du territoire métropolitain. Les revenus des actifs sont relativement peu élevés, 27,5% de moins que sur le plan national. 32% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté et 53% d'entre eux sont non imposables.

> L'emploi

9400 emplois ont été créés entre 1999 et 2006, soit une hausse de 17 %. Cette dynamique permet à la ville centre de représenter 43% de l'emploi du département mais elle accentue aussi les mouvements pendulaires domicile travail pour des populations d'actifs qui migrent en première et deuxième couronnes.

La croissance de l'emploi reste liée à une sur représentation des activités tertiaires. La population active est dominée par la catégorie socioprofessionnelle

des employés et totalise une faible proportion d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, ainsi que d'agriculteurs exploitants.

Le taux de chômage est en diminution mais reste très supérieur à la moyenne départementale (12,9%) avec 20,3%.

> Les migrations résidentielles

Perpignan est constamment soumise à la concurrence des communes périphériques. Ces communes, notamment en deuxième couronne, captent encore une part importante de la demande résidentielle de type pavillonnaire pour des primo-accédants à la recherche de prix attractifs et de la proximité de la ville centre et de ses équipements structurants.

Le diagnostic du SCOT précise que ce modèle de croissance diffuse dans lesquelles les périphéries sont conquérantes face à la ville centre s'inscrit dans une tendance nationale en progression constante qui pose les enjeux d'un développement durable des territoires :

- En terme de répercussions sociales avec le constat d'une spéculation foncière et immobilière qui conduit à la spécialisation des territoires et à des formes de ségrégation socio-spatiale par le logement.
- En terme de répercussions environnementales avec notamment une consommation excessive d'espaces agricoles et une gestion non raisonnée des déplacements.
- En terme de qualité de vie avec des besoins en équipement de type urbain pouvant être difficilement satisfaits par les communes de petites tailles.

> L'offre de logement

Avec un nombre moyen de 1167 logements autorisés par an durant la période 2008-2010, la ville connaît un rythme soutenu de production, supérieur aux objectifs du PLH (560 logements minimum/an). Les efforts importants réalisés ont permis d'atteindre et de dépasser l'objectif trisannuel de rattrapage du déficit de logements sociaux qui lui était fixé.

L'année 2009 a été marquée par un tassement du marché lié à la crise financière et économique. Les derniers chiffres sur l'année 2010 confirment cependant une tendance à la reprise.

Le parc de résidences principales se compose de 13 % de petits logements (1-2 pièces), 70 % de logements de taille moyenne (3-4 pièces) et 17% de grands logements (>5 pièces). Cette production qui concerne majoritairement des immeubles collectifs accueillant de petites surfaces laisse peu de solutions de repli sur la Ville centre aux primo-accédants, à l'exception du marché de l'ancien avec des prix de vente à la portée de jeunes ménages qui a représenté

les 2/3 des prêts à taux zéros accordés. L'arrêt du dispositif PTZ sur l'ancien risque d'infléchir cette tendance.

La ville est confrontée au décalage entre son parc majoritairement constitué de logements collectifs (75% des résidences principales) et celui des communes périurbaines, essentiellement individuel. Le statut locatif représente un ménage sur deux à Perpignan, soit un niveau supérieur aux autres communes avoisinantes qui, pour la plupart, possèdent des taux de propriété occupante supérieure à 75 % y compris en première couronne.



3.2 - L'habitat

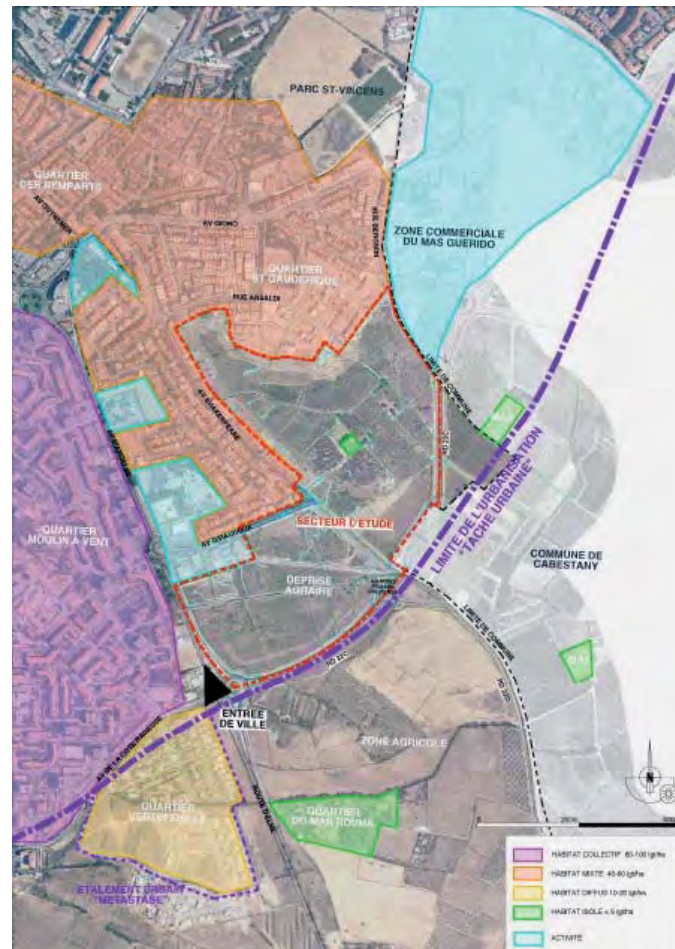
Une seule maison d'habitation est présente sur le site. Le projet intégrera cette occupation dans le plan de composition de manière à pouvoir développer le projet sans nécessité de la remettre en question. Cette option permettra en cas de cession, d'autoriser une densification ultérieure dans des conditions adaptées.

Le site bénéficie d'une situation privilégiée en entrée de ville. Il constitue une dent creuse dans un environnement urbain à forte dominante d'habitat résidentiel. Cet environnement se caractérise par des formes urbaines hétéroclites (du grand collectif à l'individuel) avec des densités bâties très variables.

Le quartier de Saint Gaudérique directement limitrophe s'est développé avec un habitat individuel groupé dense ou du petit collectif qui ne dépasse que très rarement les 2 étages.

Le quartier du Moulin à Vent est un quartier de logement collectif continu, en copropriétés, avec des gabarits dépassant régulièrement les 6 étages qui créent

une silhouette urbaine très découpée dans les vues vers l'ouest. La densité culmine au dessus des 100 logements à l'hectare.



3.3 - Les activités et équipements

Perpignan présente une économie basée sur l'agriculture (vin, fruits et légumes), le tourisme, l'artisanat (BTP) et le commerce. La commune dispose d'équipements dispersés dans l'ensemble de la ville.

A l'exception du cœur historique et commercial très proche et des implantations ponctuelles de commerces de proximité, les logiques de cloisonnement et de sectorisation favorisent les zones d'activités monofonctionnelles dans lesquelles se recentre l'essentiel des activités économiques.

A proximité du site du projet se trouvent deux zones importantes :

- La zone commerciale et d'activités du Mas Guérido sur le territoire de la commune de Cabestany, limitrophe du futur éco-quartier.
- La zone commerciale et de loisirs de la ZAC Balande située plus au Sud, à l'extrémité de la route d'Elne, au niveau du giratoire du Mas Rouma, point de départ de la ligne en site propre du Bus-Tram.

La répartition des équipements publics de quartiers, des services et des commerces, qui confine à la dissémination, démontre l'absence de centralité ou polarité urbaine forte à l'échelle de ce secteur de la ville.

3.4 - La gestion des déchets

Le site est utilisé depuis de nombreuses années comme décharge sauvage (particuliers, professionnels, commune ...). L'essentiel des déchets présents en surface sont des gravats, des encombrants, mobilier, divers déchets de construction (plastique, polystyrène), quelques emballages souillés (peinture, huile), verre brisé, pièces automobiles, pneus...

Une étude géotechnique préliminaire a été réalisée sur le site d'étude par GINGER CEBTP en juin 2008. Elle a permis de montrer que des remblais avec des déchets ont également été observés sur la partie Sud de la zone d'étude près de l'avenue Jean Giraudoux sur des épaisseurs parfois conséquentes.

Les Points d'Apport Volontaire (PAV) les plus proches du site d'étude sont situés le long de la rue du Pas du Loup à l'Ouest (colonne emballages, papiers et verre), avenue du Réart au Nord-ouest (colonne emballages, papiers et verre), avenue Jean Giono et rue Ribot au Nord (colonne emballages, papiers et verre) et rue Shakespeare (colonne verre).

4 - L'organisation urbaine

4.1 - La desserte et les déplacements

> Le réseau viaire

Les conditions de desserte routière du site localisé à proximité du réseau primaire de l'agglomération sont favorables. Dans le tissu urbain environnant, la trame viaire est peu hiérarchisée et manque de lisibilité, ce qui génère des dysfonctionnements.

La desserte s'effectue selon les types de voiries suivantes :



Rue William Shakespeare



Rue Ansaldi

- **Les voies primaires** : le site est bordé par l'actuel contournement Sud (Rd22c) et l'une des principales pénétrantes Sud de l'agglomération, l'avenue d'Argelès-sur-Mer, sur laquelle sera prochainement mise en service la ligne de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) du «Bus-Tram» dont la réalisation s'achèvera fin 2013.

Rd22c



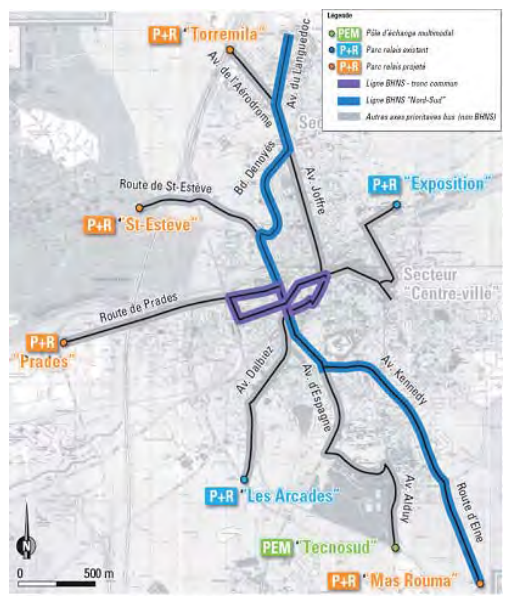
L'avenue d'Argelès-sur-Mer supporte un trafic via les grands boulevards urbains de proximité. La Rd 22c appartient au réseau primaire des axes routiers importants de la partie Sud de la commune qui sera renforcé à terme par le Conseil général. Les charges de trafic sont très importantes sur ces deux axes structurants bordant le site d'étude et sources de nuisances sonores.

- **Les voies secondaires** : l'accessibilité du site se fait essentiellement par l'Ouest avec l'avenue Jean Giraudoux, le Nord avec la rue William Shakespeare et le Nord-est avec la rue Edouard Bourdet. Le quartier est bordé de voies d'importance qui peuvent accueillir une circulation plus soutenue.
- **Les voies internes de desserte locale** : les quartiers avoisinants sont maillés par un réseau interne calme propice à la circulation douce.

> Les grands projets d'infrastructures

Les objectifs et actions déclinés dans le Plan de Déplacements Urbain reprennent notamment des grands projets structurants qui participent à une volonté de désengorgement et de désenclavement du quartier Sud de Perpignan ainsi qu'à la structuration d'un maillage important dans la plaine du Roussillon. Certains de ces projets impactent plus directement le site du Pou de Les Colobres en termes d'organisation des déplacements.

- **Le Bus à Haut Niveau de Services (BHNS)**
Ce projet de TCSP «Bus-tram» traverse la ville du Nord au Sud. La ligne d'environ 11 km de longueur dessert aussi le centre-ville et la gare de Perpignan. Au droit du projet, l'avenue d'Argelès-sur-Mer a déjà doublé de largeur afin d'accueillir tous les modes de transports dans les meilleures conditions de circulation.



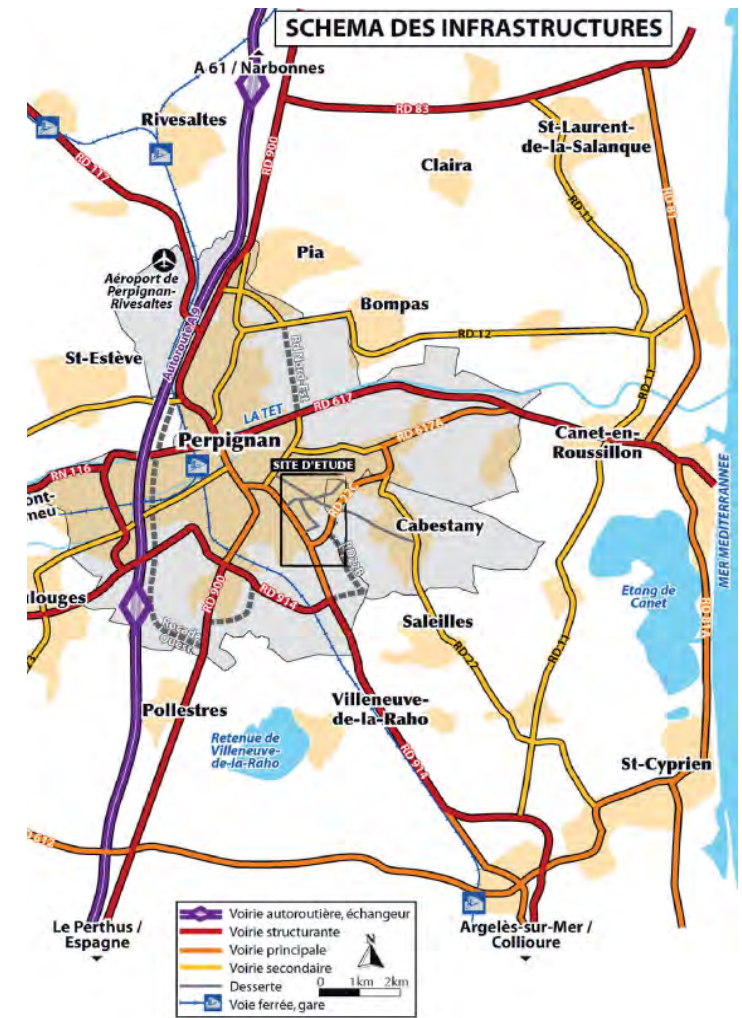
Réseau de Bus à Haut Niveau de Services ou Bus-Tram

Présentation du réseau de bus projeté-

- **L'Aménagement de la route d'Elne**
Ce projet, dans la continuité de l'avenue d'Argelès, consiste à créer une chaussée 2 x 2 voies de circulation, dont une dans chaque sens affectée aux bus et aux véhicules prioritaires ainsi qu'une piste cyclable bidirectionnelle. Ce projet s'accompagne de la création d'un pôle d'échanges multimodal (parking

+ bus) dans le secteur du carrefour giratoire du Mas Rouma.

- **La RD 22b**
Sur la partie Sud-Est de l'agglomération, ce projet qui a fait l'objet d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique obtenu le 15/02/11 pourra apporter une réponse à l'engorgement de la rocade Sud-Est et permettre de se raccorder au droit du giratoire du Pou de les Colobres.
- **La dénivellation du giratoire du Mas Rouma**
Cette opération désormais achevée s'est inscrite dans la Convention globale de voirie structurante entre le Conseil Général, PMCA et la ville de Perpignan.



4.2 - Les réseaux existants

De par sa situation en dent creuse et d'une habitation déjà raccordé au coeur de la zone, le site bénéficie d'une desserte sur ses abords par les divers réseaux existants (Eaux Pluviales, Eaux Usées, Alimentation en Eau Potable, gaz, électricité, ...). Aucune contrainte n'est recensée concernant les risques technologiques.

La partie N-O du site est intégrée à la zone de déploiement de fibre optique Numéricâble (connexion internet jusqu'à 100 mégas, télévision HD, service vidéo à la demande...).

5 - Le foncier

Le Pou de les Colobres est une zone constructible depuis décembre 2007 mais classée d'urbanisation future depuis plus de 20 ans. La zone concernée est principalement constituée de grandes parcelles vierges de toutes occupations à l'exception d'une maison individuelle.

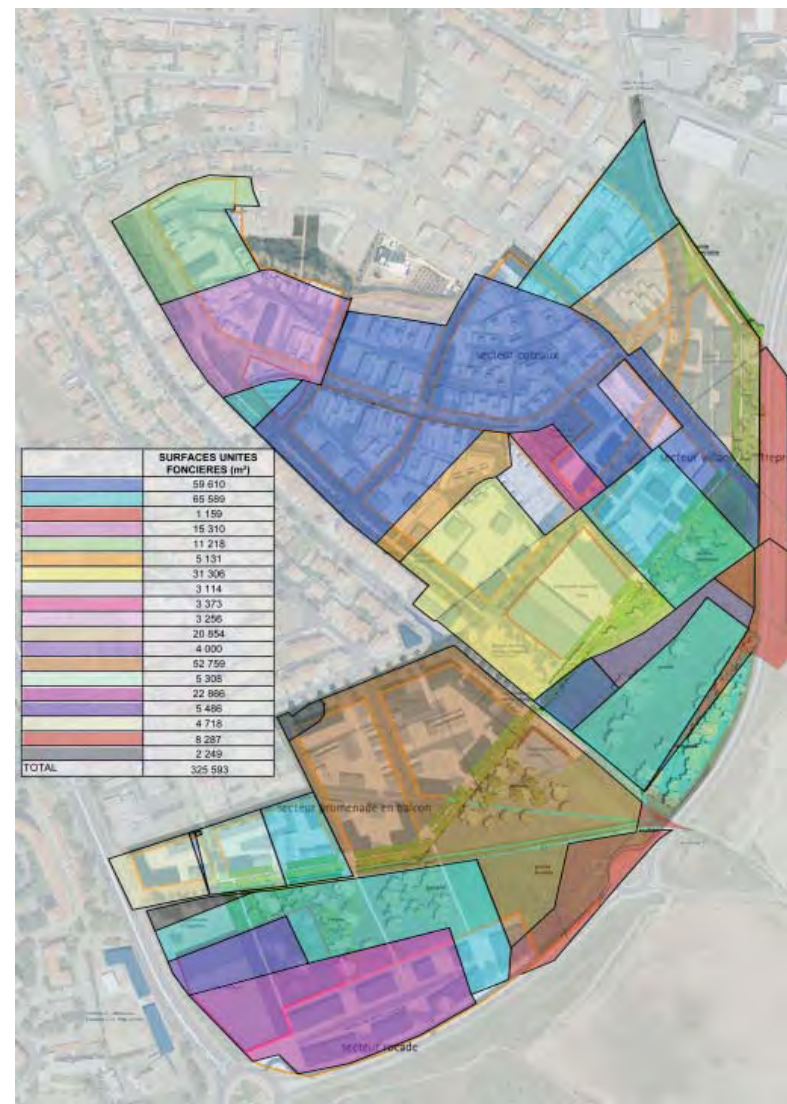
La quasi totalité de ce parcellaire modifié est détenue par des propriétaires privés (environ une vingtaine de propriétaires), la Ville de Perpignan n'étant initialement propriétaire que de 0,7% des terrains. Le secteur est couvert par un DPU depuis 2005 et la Ville bénéficie aujourd'hui de l'appui de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) en mesure d'assurer le portage à moyen terme en cas de cession.

En 2011, à la demande de la Ville, l'EPFL s'est porté acquéreur de deux premières parcelles cédées par un premier propriétaire.

L'intervention de l'EPFL en cas de cession directe par les propriétaires et l'instauration d'outils spécifiques (droit de préemption urbain, création d'un périmètre d'étude L.111.10 du code de l'urbanisme) ont permis de préserver l'intégrité de la zone d'étude et de freiner les velléités de prospection spéculative ou d'intervention anticipées mal coordonnées d'investisseurs et aménageurs potentiels.

La désignation d'un futur concessionnaire permettra à la collectivité de déléguer le bénéfice de son droit de préemption ainsi que du droit d'expropriation résultant de la procédure de déclaration d'utilité publique encore à engager.

Les réunions auxquelles sont invités les propriétaires visent à créer le climat de confiance essentiel à l'aboutissement des acquisitions nécessaires.



Synthèse dynamique AEU

Les données urbaines

-  entrée de ville
-  traitement du front urbain de l'entrée de ville (effet miroir du moulin à vent, enjeu de mixité tertiaire / services / habitat)
-  structuration forte du front urbain en entrée de quartier (programmation mixte tertiaire / commerces / services et habitat à conforter)
-  polarité urbaine à créer en greffe sur la voirie primaire (gabarit mixité fonctionnelle - commerces, équipements, services, et
-  secteur stratégique d'articulation urbaine en entrée de quartier (intensité urbaine à créer par l'espace public et la forme urbaine)
-  desserte de quartier
-  desserte de quartier potentielle complémentaire
-  gradient de densité résidentielle
-  enjeu de greffe avec les quartiers résidentiels limitrophes (espaces publics, gabarits)
-  enjeu d'insertion bâtie dans la pente
-  secteur de "fond de quartier" à désenclaver
-  secteur exclu de l'urbanisation



CHAPITRE 3

LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La programmation est le moment central dans la fabrication de la ville durable puisqu'il en convoque simultanément les principales dimensions. Elle constitue un préalable dans toute opération d'urbanisme mais prend, dans le cas de l'éco-quartier, un accent tout particulier puisqu'il n'est pas d'éco-quartier qui soit mono spécifique : diversité et pluralité des fonctions et des populations sont de mises.

La planification programmatique à développer sur l'éco-quartier du Pou de les Colobres doit permettre d'envisager un quartier présentant toutes les caractéristiques pour accueillir plusieurs milliers d'habitants dans un environnement urbain et naturel de qualité.

1 - Descriptif des capacités

> Prévisions en logements

Le projet vise une diversité des typologies d'habitat à des prix abordables permettant de fluidifier les parcours résidentiels. Il s'agit aussi d'assurer une réelle mixité sociale et générationnelle à l'échelle du macro-lot, de l'ensemble de voisinage ou du bâtiment.

Création d'environ 1600 logements, répartis entre logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés.

Surface de plancher (SdP) prévisionnelle destinée à l'habitation : 130 000 m²

Ventilation préconisée de la SDP globale habitat par grandes typologies :

- Habitat collectif (R+3 mini) < 50 %
- Habitat intermédiaire (R+3 maxi) > 25 %
- Habitat individuel dense (R+2 maxi) > 25 %

- Obligation d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux
- Part de logements bénéficiant d'une aide à l'accession à prévoir

> Prévisions en activités

Le principe de non spécialisation résidentielle du quartier se traduit par l'accueil d'activités diverses et l'intégration d'une mixité fonctionnelle à différentes échelles :

• **Mixité fonctionnelle à l'échelle de l'opération** : réalisation de macro-lots consacrés à de l'activité artisanale et PMI pouvant être organisés en village d'entreprises, mais aussi à des bureaux, des espaces commerciaux, notamment dans le prolongement de la zone d'activités du mas Guérido ou le long de la RD22c suivant les conditions de desserte.

• **Mixité fonctionnelle à l'échelle du macro-lot ou de l'îlot** :

- cohabitation d'îlots d'habitat et d'activités non nuisantes dans un même macro-lot;
- commerces de proximité et autres activités intégrées dans les enveloppes bâties des programmes d'habitat notamment dans les programmes situés le long des axes structurants et places publiques. (RDC d'immeubles dédiés à des surfaces commerciales, réservation de locaux à destination de professions libérales).

Les bâtiments sans locaux de sommeil accueillant de l'activité tertiaire de bureaux ou de services, peuvent ainsi s'implanter à hauteur des grandes infrastructures routières.

Surface de plancher prévisionnelle (SdP) destinée aux activités : 30 000 m²

Le projet intègre des centralités, des lieux de représentation et de vie, des équipements de proximité ou symboliques, dont la maîtrise d'ouvrage n'est pas encore définie, mais susceptibles pour certains, d'être intégrés au programme global des constructions.

- Equipements scolaires

- Réalisation d'un groupe scolaire et d'un pôle petite enfance à dimensionner suivant les besoins établis et les options pédagogiques retenues.
- Implantation possible d'un collège dont la surface prévue est à définir par le Conseil Général qui en assurera la maîtrise d'ouvrage.

- Equipements de proximité ou d'intérêt collectif

- Implantation d'une maison de quartier
- Possibilité de réaliser un ou des équipements vitrines sur la frange du quartier en bordure de la RD22c ou de l'avenue d'Argelès.

Chaque ensemble de bâtiments pourra abriter un pôle de service local commun (auto-partage, relais-colis, local associatif...).

2 - Principes programmatiques

> Evolutivité

La réalisation du quartier s'étalera sur une dizaine d'année ou plus. Cela implique nécessairement pour la Ville et le futur aménageur d'être en capacité des ajustements dans la mise en œuvre d'une programmation prévisionnelle. Cela se traduit notamment à plusieurs niveaux :

- La mixité fonctionnelle

Dans la limite des contraintes de site (bruit, topographie, accessibilité...), la vocation des macro-lots autorisera une diversification des destinations afin de coller au plus près de la demande en logements ou activités.

En ce qui concerne les activités, la demande en m² est effectivement difficilement quantifiable à ce stade d'avancement du projet suivant les domaines concernés.

Ainsi, la proximité des axes de circulation structurants et la dynamique de la zone commerciale du Mas Guérido toute proche constituent des facteurs d'attractivité susceptibles d'accentuer une demande d'implantation de commerces qu'il faudra prendre en compte.

- Les logements

La conception des logements pourra offrir une évolutivité interne permettant de scinder un grand logement en deux appartements ou encore d'agréger un studio à un appartement pour répondre à l'évolution des modes de vie et de travail et à des formes d'habiter actuelles (indépendance d'un enfant, accueil d'un grand-parent, chambre pouvant se transformer en bureau et inversement, etc...).

>Adaptabilité et flexibilité

Les projets d'architecture devront intégrer des principes de bâtiments aux plans adaptables et flexibles. La conception des immeubles assurera une évolutivité suffisante de l'organisation des volumes intérieurs pour répondre à l'évolution des modes de vie et de travail.

On veillera à promouvoir des formes programmatiques atypiques : îlots avec RDC destinés aux personnes âgées et services «seniors», formes destinées au petit entrepreneuriat couplant habitation et bureau, habitation et atelier, etc...

Des emprises foncières pourront être réservées pour accueillir dans les typologies retenues, des formes d'habitats alternatifs telles que les coopératives d'habitat et autres systèmes d'auto-promotion.

CHAPITRE 4

LE PROJET

Extrait des orientations d'aménagement du secteur SUD-EST

1 - Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le futur quartier participe aux grandes dynamiques, démographiques, sociales, économiques et écologiques de l'agglomération. Il s'inscrit dans les objectifs des documents de planification d'échelle communale et intercommunale.

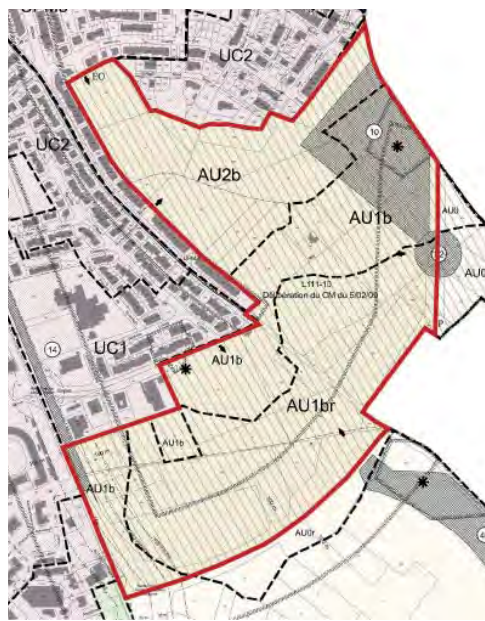
1.1 - Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les terrains concernés se situent en zones à urbaniser immédiatement constructible (AU1 et 2). Ces zones doivent permettre le développement de la ville sur des échelles de territoire cohérentes avec l'émergence des nouvelles formes urbaines et le développement de la mixité sociale afin de répondre aux besoins en logements accessibles.

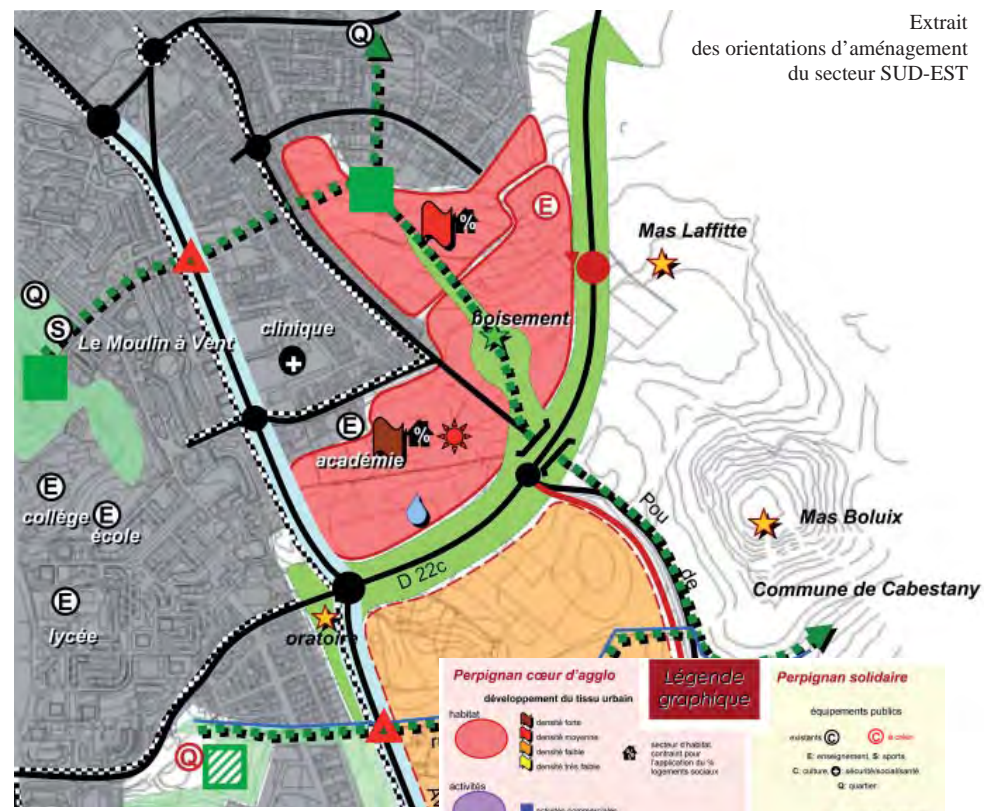
- Zone AU1b (r) et Zone AU2b : zones destinées à recevoir de l'habitat individuel et collectif, des services et des activités nécessaires à cette urbanisation.
- (r) : existence d'un risque d'inondation par ruissellement identifié par le PPR au titre de l'aléa cuvette inondable.

Le site du projet est impacté par :

- L'emplacement réservé (ER) n°10 au bénéfice de la Ville, destiné à la création d'un équipement public d'enseignement (32 853 m²).
- L'ER n°22 au bénéfice de la Ville, initialement destiné à la réalisation d'un giratoire (5 234m²).
- Un droit de préemption urbain au bénéfice de la Ville modifié par DCM le 22 janvier 2008.
- Un périmètre d'étude L.111.10 du Code de l'Urbanisme, institué en février 2009. Il permet d'opposer un sursis à statuer sur les demandes de permis d'aménager susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.



Extrait du PLU opposable



Perpignan cœur d'agglomération
développement du tissu urbain

Légende graphique

Perpignan solidaire
équipements publics

développement de l'intermodalité

Perpignan naturelle

habitat : densité forte, moyenne, faible, très basse

activités : commerciales, urbanisation future

secteur d'habitat : collectif pour l'application du % logements sociaux

équipements publics : crèche, école, équipements sportifs, culture, médico-social, quartier

espace de centralité : commerces, services, équipements à protéger

recomposer le tissu urbain et désenclaver

poles d'échanges : pôles intermodal, R, parc relais, F, halte ferroviaire, A, aéroport

accès aux voies cyclables : itinéraires

lignes de transport en commun : à protéger

circulations douces : intersection à aménager

voies existantes, voies à créer

secteurs d'entrée de ville : entrée à valoriser, réuse entrée de ville

secteurs de résilience : espaces protégés à maintenir, production des paysages, coupures vertes

maillage : coopération urbaine, éléments patrimoniaux, éléments matériels remarquables

services, jardins et espaces verts : à préserver, à créer

Le site est aussi couvert par les orientations d'aménagement écrites et graphiques du secteur Sud-Est, destinées à assurer la cohérence des aménagements futurs avec le projet de territoire traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les objectifs de la ZAC éco-quartier du Pou de Les Colobres s'inscrivent dans la continuité du PLU. La configuration définitive du projet pourra cependant nécessiter certaines adaptations des dispositions du document d'urbanisme sur ce secteur au travers d'une procédure soumise à enquête publique.

1.2 - Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon

Au second semestre 2011, le SCOT plaine du Roussillon entre dans sa dernière grande phase avec l'élaboration en cours du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Aucun document de planification territoriale antérieur (Schéma Directeur) ne régit le territoire du SCOT.

Le DOO précisera les conditions de mise en œuvre du PADD du SCOT qui décline différentes ambitions et orientations stratégiques d'application générale ou correspondant aux grandes entités géographiques du territoire bassin de vie dont le cœur d'Agglomération est la Ville centre de Perpignan.

Le projet de l'éco-quartier du Pou de les Colobres répond à des objectifs qui s'inscrivent en tous points dans les ambitions affichées à ce stade de l'élaboration du SCOT. Notamment l'orientation visant à promouvoir des éco-quartiers et quartiers durables adaptés au climat méditerranéen pour l'accueil de nouvelles populations.

2 - Justifications au regard de l'insertion environnement : composer l'éco-quartier

Les objectifs de proximités et de mixités programmatiques et sociales, la place prépondérante donnée à l'espace public, les formes urbaines retenues fondent l'identité d'un éco-quartier méditerranéen conçu dans un rapport intime à l'environnement naturel et urbain.



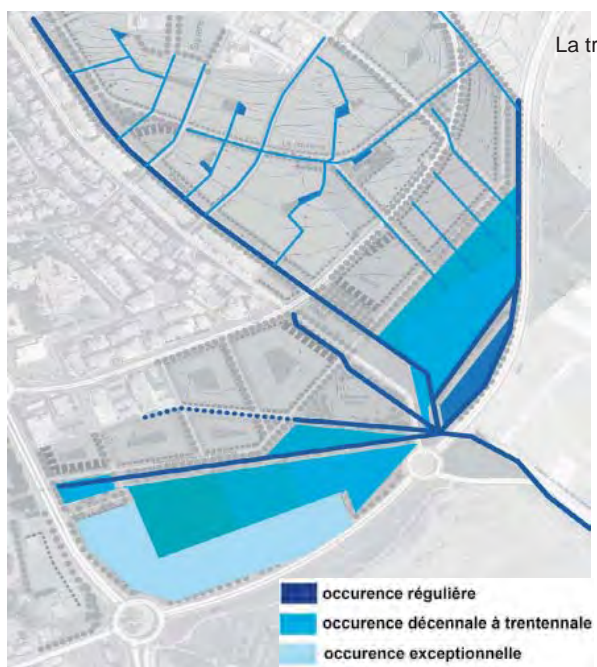
• Plan masse indicatif

2.1 - Structurer et valoriser l'espace public pour une qualité de vie

Le projet entend conférer une place prépondérante à l'espace public partagé, support d'usages sociaux. La diversité des espaces proposés ainsi que leur accessibilité devront permettre d'offrir des usages variés. Leur aménagement et leur implantation tiendront compte du contexte climatique du site (ensoleillement et vents dominants) afin de favoriser un confort d'usage.

Ces espaces constituent l'armature du quartier. Ils seront le dénominateur commun des différents espaces bâtis pour le maintien du lien social et de la proximité. Ils répondent à des principes de conception forts.

> Révéler l'empreinte de l'eau



La topographie du site et les contraintes de gestion des eaux pluviales dans un climat méditerranéen façonnent le quartier en influant de manière déterminante sur la composition urbaine :

- . Avec la création d'un parc inondable en partie basse permettant de maintenir le principe de fonctionnement d'une cuvette naturelle inondable.
- . Avec une gestion en surface des eaux pluviales du toit à l'exutoire final.

Le chemin de l'eau suivra la configuration naturelle du terrain par une succes-

sion d'aménagements visant au maximum à ralentir le ruissellement pluvial sur les espaces publics et dessinant le paysage du quartier. Il se ramifie au travers d'un réseau de rigoles qui bordent les rues et venelles pour conduire les eaux vers le talweg, le parc inondable et son exutoire final du ruisseau du Pou de Les Colobres au delà du talus de la RD22c, constituant autant de lieux authentiques et de paysages marquants de l'éco-quartier.

- Le réseau de rigoles ramifié



Ces petites noues seront les premières ramifications du système gravitaire à mettre en place. Elles bordent les rues et venelles et bénéficient d'un accompagnement végétal adapté contribuant aux continuités biologiques entre les espaces naturels publics et privés (jardins, cœurs d'îlots).



Illustration d'une noue sèche paysagère assurant le drainage des eaux de pluie pouvant composer le réseau de rigoles ramifié.

- Le talweg



Cette grande noue aménagée en bas de pente assure la collecte des eaux de ruissellement drainées par les rigoles, depuis les coteaux vers le parc inondable. Il constitue un corridor vert orienté Nord/Sud qui servira de support à une liaison douce et d'espace de transition entre le projet et les habitations riveraines du quartier.

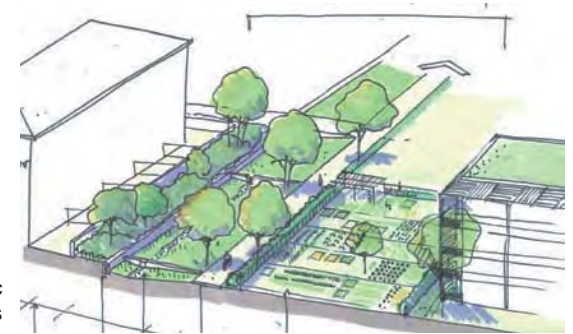


Illustration du talweg avec des jardins partagés



- Le parc, espace du quotidien et continuum écologique

Malgré la coupure physique de la route départementale le parc s'inscrit à l'interface entre l'urbanisation nouvelle, la plaine agricole et les milieux naturels environnants, notamment sur le territoire de Cabestany.

Ouvrage hydraulique incontournable, il pourra atteindre une superficie de 8 hectares et sera composé de séquences paysagères adaptées au niveau d'inondabilité. Cette diversité (prairie humide, marais, verger, bosquets, saulaie...) permettra d'offrir autant d'usages et milieux riches en biodiversité et d'assurer la pérennité des mares d'eau temporaires identifiées et préservées.



Perspective du parc depuis la RD22c

- Les jardins familiaux

Des surfaces consacrées à des jardins familiaux pourront être aménagées en accompagnement de la grande noue du talweg et dans le parc. Les parcelles d'une surface de 100 m² en moyenne (donnée indicative) à destination des habitants du quartier devront être réglementées et gérées par une structure associative.

> Favoriser les déplacements doux et les espaces de partage

Il s'agit d'ouvrir le quartier et de constituer une vraie alternative à la voiture sur les petits trajets par l'intermédiaire de voies partagées et de cheminements verts piétons/cycles. Un ratio de point d'attache de stationnement pour cycle par logement pourra être prévu sur l'espace public.

- Les promenades : voies douces en site propre

Des « voies vertes » décalées par rapport au réseau de voiries sillonnent le quartier en Nord/Sud et en Est/Ouest. Ce sont des circulations exclusives dédiées aux mobilités douces. Il s'agit de cheminements alternatifs à la trame des rues offrant ainsi des variétés de parcours découverte pour les piétons et cycles au travers des îlots.



La promenade du talweg

Aménagée le long de la noue paysagère du talweg, cette voie douce coïncide avec le « chemin de l'eau » (zone de ruissellement pluvial) et permettra de mailler le quartier en Nord/Sud de Saint Gaudérique au parc inondable.

La promenade en balcon

Cette promenade est un axe majeur du réseau des déplacements doux. Elle viendra souligner, comme un trait dans le paysage, le socle physique du rebord urbain, l'interface entre le bâti et le parc. Elle tisse un lien modes doux Est-Ouest entre les logements, les équipements, et les activités.



Ambiance possible de la promenade en balcon

- Les voies partagées

Des voies circulées partagées devront permettre la desserte locale du quartier. La qualité des aménagements (plateaux multimodaux, revêtement de surfaces indifférenciés, profils optimisés, etc..) et l'absence de stationnement public, permettront de créer des espaces mixtes tranquillisés assurant une desserte pacifiée des îlots d'habitat jusqu'au « pas de porte ».

La superposition du chemin de l'eau agrémentera ces espaces de noues paysagères destinées à acheminer les eaux pluviales vers les points bas du site. L'espace extérieur tranquillisé offre ainsi des lieux de convivialité aux habitants, en complément des jardins et des espaces privatifs.



La coursive

Un espace longitudinal « apaisé » installée sur une courbe de niveau, autour duquel viennent s'articuler les îlots des coteaux composés d'habitat intermédiaire ou individuel groupé dense.

Cet espace partagé très végétalisé pourra avoir des limites fluctuantes et s'élargir en square ou cour urbaine.



Les chemins de traverse et capillarités ramifiées
Ce réseau sera accessible aux véhicules pour une desserte riveraine (déménagement, livraison, dépose-minute, accès parking, etc... s'ajoutant à la défense incendie).

Ces voies permettent la desserte des entrées des logements ou des résidences, des coeurs d'îlots et des parkings collectifs. Elles doivent contribuer à la fluidité des déplacements doux à l'intérieur du quartier. Elles constituent des espaces collectifs, supports d'usages de la vie quotidienne autour des fonctions résidentielles : boîtes aux lettres, locaux ou abris vélos, jeux pour enfants, etc...

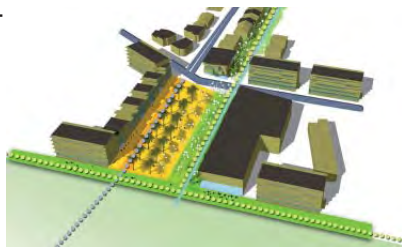


- Les places publiques

Positionnés à l'articulation des principaux flux et équipements, ces espaces qualifiants doivent permettre de créer des polarités urbaines fortes dans le quartier et au-delà.



La place du Pou de les Colobres
Un espace structurant et animé entre l'avenue Giraudoux, le parc et les promenades douces.



L'esplanade du parc

Cette esplanade publique, pôle d'attractivité inter-quartier majeur et entrée principale du quartier, est directement raccordée au bus-tram. C'est la principale porte d'entrée du quartier concernant les modes doux/



> Développer la biodiversité et les continuums écologiques

Malgré un environnement urbain dense, le chemin naturel de l'eau, les liaisons douces, les coeurs d'îlots verts et le traitement paysager de la trame grise (le réseau viaire) avec ses alignements d'arbres, sont autant de maillons constituant une trame verte urbaine à valeur écologique.

L'aménagement de ces espaces doit privilégier la diversité des milieux, établir des continuums naturels pour favoriser les interactions, conforter les connexions écologiques entre les différents milieux. L'éco-quartier doit être conçu comme le lieu de transition entre le milieu anthropisé du quartier Saint Gaudérique et le milieu naturel de l'archipel rousillonnois et de la plaine agricole rurale au Sud.



Schéma indicatif

La trame verte offrira autant de relais écologiques pour les espèces en développant des espaces multiples d'expression d'une véritable «biodiversité urbaine» avec des essences méditerranéennes adaptées au climat local et au sol : strates herbacées, arbustives et arborées, toitures et façades végétalisées....

2.2 - Organiser l'urbain pour un quartier attractif et animé

> Développer la mixité urbaine

Implanté en milieu urbain, l'éco-quartier mixera les fonctions et les ambiances afin de concrétiser un objectif de non spécialisation du quartier. Le principe d'organisation repose sur la délimitation de macro-lots greffés sur l'armature des espaces publics et regroupés en plusieurs entités géographiques distinctes qui développent chacune des réponses urbaines spécifiques en lien avec leur environnement.



- Le front de rocade

Cet ensemble qui accueillera une diversité d'activités (bureaux, services) ou des équipements, pourra aussi recevoir un futur collège. Il est implanté en bouclier acoustique entre les zones d'habitat et les infrastructures routières. Il pourra constituer une vitrine en tête de pont du quartier, directement accessible depuis le réseau de transports en commun (bus-tram) de l'avenue d'Argelès-sur-Mer.

- Le secteur de la promenade

Situé dans le secteur plane en bordure du futur parc, ce « balcon urbain » est composé de grands macro-lots ouverts et très urbains, organisés en unités de voisinage, bordant l'avenue Giraudoux, notamment sur sa frange Est. Il se caractérisera par une urbanité plus affirmée en miroir sur l'ensemble voisin du Moulin-à-Vent.

Les macro-lots constitués majoritairement d'immeubles collectifs peu épais pour privilégier les logements traversants seront cependant susceptibles d'accueillir des équipements ou des activités aux abords de l'avenue d'Argelès.

Le macro-lot découpé au sud de la promenade en balcon sera considéré comme un élément vitrine du quartier devant accueillir un équipement ou une architecture à forte valeur symbolique.

Sur la frange Ouest du balcon, se développera le cœur actif du quartier : un « village d'entreprises » avec des macro-lots exposés au bruit qui acquièrent une vocation économique plus affirmée dans le prolongement de la zone d'activités contiguë du Mas Guérido. Une possibilité d'extension en bordure de la RD22c est ouverte permettant ainsi de faire obstacle au bruit et de réinvestir les abords de l'avenue Giraudoux avec du logement.



Exemple d'immobilier d'entreprise

- Les coteaux

Intégrés dans le ressaut topographique, les « coteaux » sont un secteur destiné à accueillir majoritairement du logement, regroupant des îlots composés d'habitat intermédiaire ou individuel groupé dense, qui s'articulent autour d'une « grande coursive » circulée qui délimite deux entités :

- . Les coteaux hauts, greffés sur la partie la plus pentue de la dépression naturelle, ce secteur au caractère résidentiel le plus affirmé est découpé en macro-lots composés d'habitat intermédiaire ou individuel groupé dense.
- . Les coteaux bas, organisés en parc habité dans la pinède préexistante. Ils occupent la partie basse plus plane jusqu'à l'avenue Giraudoux. Le logement collectif garde sa prédominance le long de cette avenue en transition avec le secteur Sud pour former un front de rue.

> Développer les proximités

- Proximité sociale

A l'échelle quartier et à l'échelle du bâti : le pourcentage minimum de 20 % de logements sociaux est imposé. La mixité sociale dans le quartier pourra se traduire aussi dans la diversification des produits de logements proposés : locatif social, accession aidée et accession libre.

A l'échelle de l'ensemble de voisinage ou du bâtiment : un travail avec les bailleurs et promoteurs devra permettre d'aboutir à une réelle mixité au sein d'une même opération voire, d'une desserte commune (« ensembles de voisinage »). Elle est également liée aux multiples typologies proposées pour viser un accueil intergénérationnel.

- Proximité des services, équipements publics ou structures socioculturelles

La programmation d'opérations mixtes, d'activités, d'équipements et de services, doit permettre de créer les polarités d'un nouveau quartier riche en équipements. Les équipements structurants (groupe scolaire, pôle enfance) et de loisirs disposés dans le quartier seront reliés par des cheminements sécurisés.

Plusieurs équipements sont d'ores et déjà intégrés dans les prévisions programmatiques :

- . Un équipement de proximité qui pourra border la promenade du talweg, destiné à proposer aux futurs habitants et riverains un espace de proximité consacré à la vie du quartier : maison de quartier ou salle polyvalente.
- . Un équipement scolaire au coeur du quartier, en bordure de la place du Pou de Les Colobres qui pourra comprendre une crèche multi-accueil, une école maternelle et une école primaire.

D'autres, bien qu'intégrées dans l'organisation urbaine, sont encore au stade des options à étudier :

- . Un équipement à forte valeur symbolique situé au coeur du parc dans un macro-lot destiné à élever une architecture repère, signal du quartier.
- . Un futur collège dont l'implantation permettra de renforcer la dynamique du quartier et directement desservi par le bus-tram de l'avenue d'Argelès.

Le grand parc pourra être en partie dédié aux activités sportives et de loisirs dans un cadre aménagé. Les macro-lots ou « ensembles de voisinages » intégreront nécessairement des espaces extérieurs et des locaux de services. Dans chaque ensemble de voisinage, un bâtiment pourra abriter un pôle de services locaux commun, encourageant le lien durable et la vie de quartier.



Programmation des proximités
Schémas indicatifs



- Proximité des transports en commun

La mobilité douce prépondérante dans la conception des aménagements extérieurs doit permettre l'accès à pieds aux transports en commun depuis les habitations ou activités. La réalisation de chemins piétons alternatifs animés et sécurisés traversant les coeurs d'îlot renforcera cette accessibilité.

L'éco-quartier est directement connecté par la promenade en balcon au bus-tram circulant en site propre le long de l'avenue d'Argelès. Les lignes classiques pourront desservir plusieurs arrêts prévus dans le quartier ou sur ses axes périphériques.

L'aménagement des arrêts sera proposé aux emplacements stratégiques du quartier en fonction des aires d'influence de proximité entre habitat et structure socioculturelle ou sportive, entre habitat et commerces.

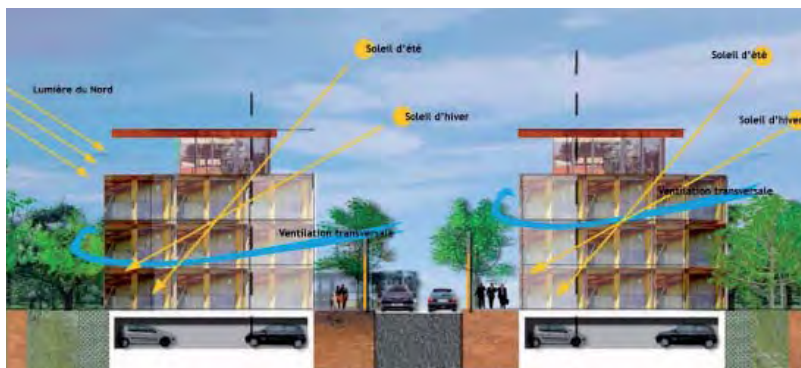
- Proximité de l'offre de commerces et de services

Une offre de services et commerces de proximité, aujourd'hui absente du secteur, devra être développée à l'échelle de l'îlot et de la parcelle. Comme précisé dans le volet programmatique, il s'agira d'accepter une mixité verticale avec des implantations commerciales en RDC d'immeuble ou des locaux à destination de professions libérales un peu moins génératrices d'activité urbaine.

Ces services et petits commerces de proximité en lien avec la vie du quartier (café/restaurant, poste, coiffeur, boulangerie, pharmacie...) pourront notamment investir les rez-de-chaussées au droit des espaces de rassemblement des places et esplanades afin de créer l'attractivité et l'intensité urbaine souhaitée.

> Introduire la diversité

L'opération doit répondre à la diversité des besoins en logements avec la production d'une offre accessible permettant une réelle diversité sociale et intergénérationnelle. Le programme des constructions prévoit la réalisation d'au moins 1600 logements en privilégiant l'accession à la propriété afin de permettre le retour à la centralité pour les populations excentrées ou les primo-accédants aujourd'hui dissuadés par des prix excessifs.



Coupes soleil et ventilation

La variété des formes d'habitat, du collectif à l'individuel groupé en passant par le logement intermédiaire, devra permettre l'installation de populations diverses et faciliter les parcours résidentiels. La conception du quartier s'attachera à approfondir la question de la forme urbaine afin de trouver un optimal entre densité urbaine et garantie d'accès au soleil pour tous les logements. La densité résidentielle visée pourra atteindre 60 logements/ha.

Des solutions innovantes pourront être testées pour promouvoir des programmes diversifiés (RDC dédiés aux personnes âgées et services «sénior», formes destinées au petit entrepreneuriat couplant habitation et bureau, habitation et ateliers, etc...) et des formes d'habitat alternatifs telles que les coopératives d'habitat.

- Diversité des typologies

Conformément au programme prévisionnel des constructions, le projet vise une diversité des typologies d'habitat à des prix abordables. Il s'agit aussi d'assurer une réelle mixité sociale et générationnelle à l'échelle du macro-lot, de l'ensemble de voisinage ou du bâtiment. Le quartier visera une variété de tailles de logements du T1 (minoritaire) au T5. Cette diversité des statuts d'occupation et de financements est associée à une recherche de mixité typologique :

- grands logements pour familles nombreuses;
- logements moyens à destination de primo-accédants;
- formes d'hébergement courte durée : résidence de services (locatif meublé courte durée), foyer de jeunes travailleurs, logements adaptés aux PMR, logements pour personnes âgées en unités réparties.

Les bâtiments devront intégrer des espaces de rangement accessoires afin de proposer une alternative crédible à la maison individuelle. Ces espaces de stockage pourront par exemple être accolés à chaque logement ou bien concentrés dans une zone de l'immeuble (celliers, caves, greniers, etc...).

- Diversité des formes d'habitat : rechercher une architecture méditerranéenne

L'importance des besoins en production de logements dans le cadre d'une urbanisation soucieuse de son environnement génère des formes spécifiques et contextualisées qui nécessitent de faire évoluer les pratiques opérationnelles en termes de densité et de formes urbaines.

Le projet doit donc intégrer les diverses typologies selon les ambiances développées dans les différents ensembles de voisinages tels que les logements collectifs au contact des espaces publics naturels structurants et les typologies d'habitat intermédiaire sur le terrain pentu au Nord du site.



Pour cette opération qui vise l'exemplarité et privilégie aussi le petit collectif et l'habitat intermédiaire au dépend du pavillonnaire, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des bâtiments qui doit prendre en compte la spécificité méditerranéenne du quartier.

La réflexion sur les modes d'habiter permettra de valoriser ces formes nouvelles d'habitat en favorisant notamment les extensions du logement vers l'extérieur. On recherchera notamment :
- la multiplication des orientations de façade ;
- le développement des espaces de transition : loggias, patios, terrasses, balcons, jardinets.

La dilatation de l'espace produit par ces espaces de transition va jouer un rôle favorable dans la perception de la densité.

L'habitat dit collectif alternera les gabarits (exemple : de R+3 à R+5+attique). L'habitat dit « intermédiaire » s'élèvera jusqu'à à R+3 et s'apparentera à du petit logement collectif en bande. Ces morphologies permettent d'agglomérer logements individuels superposés et juxtaposés.



L'habitat dit individuel groupé s'élèvera à R+1 voire R+2 ponctuellement et prendra la forme de maisons jumelées sur de petites parcelles ou de logements construits dans la pente avec des vues privilégiées vers le grand paysage.



Le quartier favorisera l'usage du vélo. En complément des dispositions du PLU concernant le logement collectif, on recherchera au minimum un parking cycle par ensemble de voisinage (macro-lot).

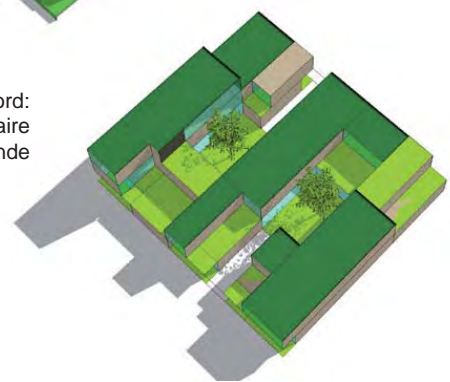
La qualité architecturale

- Une « rugosité urbaine » pour la protection aux vents.

On veillera à minimiser les alignements continus Nord/Ouest-Sud/Est et à proposer des typologies développant cours intérieures, patios et coeurs d'îlots abrités.

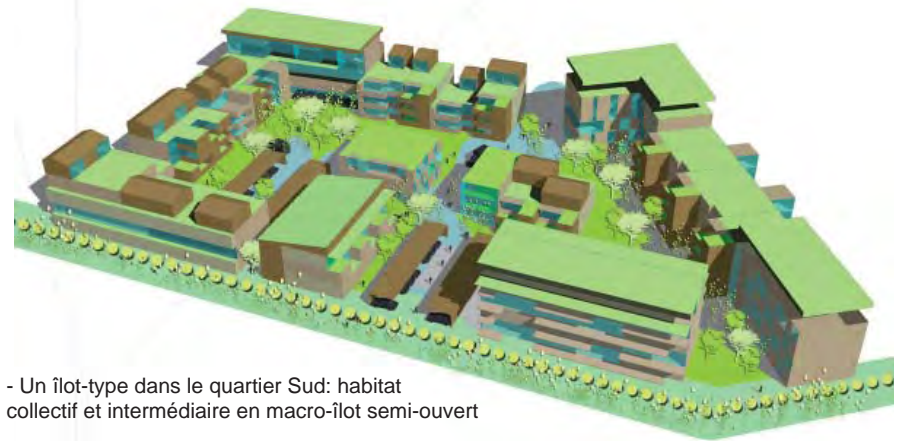


- Un îlot-type dans le quartier Nord: habitat individuel et intermédiaire en bande



- Des îlots semi-ouverts, des formes découpées, des épannelages contrastés créant transparences et perméabilités visuelles.

On veillera à donner au regard une profondeur de champ et des vues lointaines aux logements.



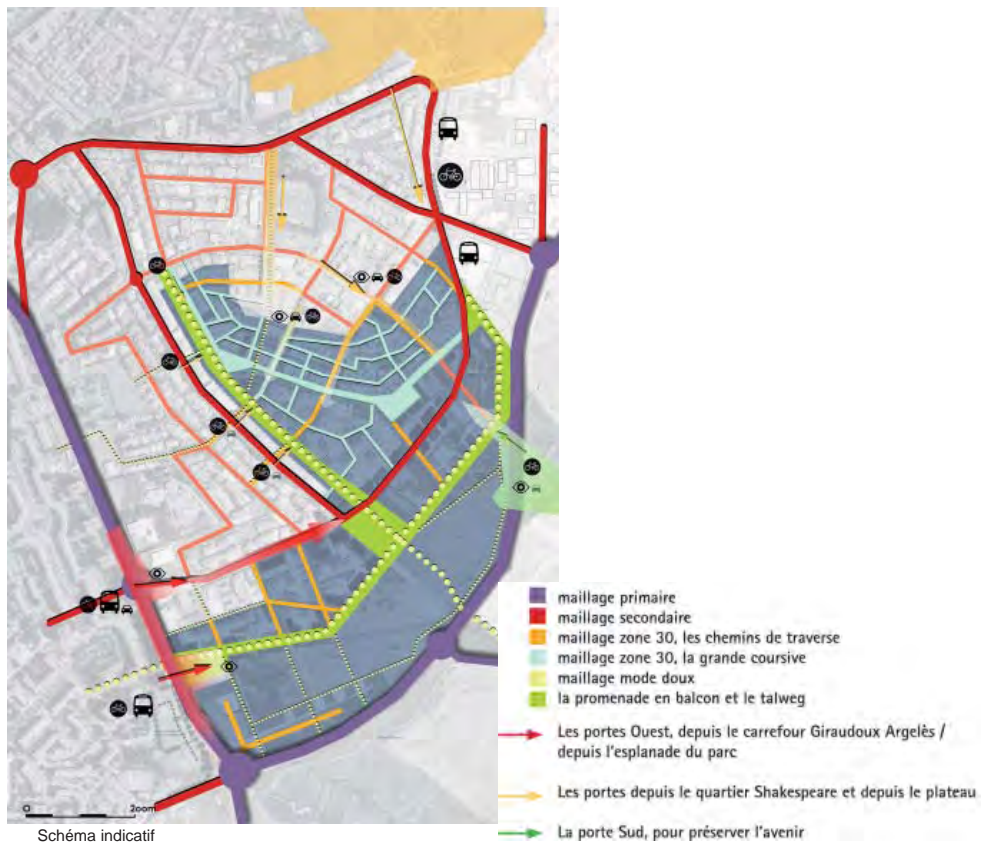
- Un îlot-type dans le quartier Sud: habitat collectif et intermédiaire en macro-îlot semi-ouvert

> Limiter l'usage de la voiture

- Le maillage viaire

Les axes primaires et secondaires déjà en place dans l'environnement urbain permettent une desserte efficace du quartier depuis la périphérie. L'organisation des déplacements internes à l'opération visera donc à maîtriser la place et l'usage de l'automobile afin de créer les conditions d'une cohabitation pacifique entre tous les usages et habitants du quartier.

Le maillage viaire qui favorise la mobilité douce est constitué d'un réseau de voies hiérarchisé, avec des gabarits adaptés, implanté au plus près de la topographie du site. Les voies partagées en zone 30 sont à généraliser jusqu'à la desserte privée « au pas de porte », dont l'organisation des ramifications a été évoquée dans le paragraphe consacré aux espaces publics partagés.



- L'avenue Giraudoux

Elle constitue l'ossature de desserte principale qui irrigue le quartier, à l'interface entre la zone plane du balcon et les coteaux. Cet axe structurant le long duquel la façade urbaine sera tenue, est prolongé depuis l'intersection avec l'avenue Shakespeare préexistante. Son gabarit permettra d'accueillir un flux plurimodal confortable (bus, VP, cycles bus, piétons) qui se diffuse progressivement dans le réseau capillaire périphérique notamment sous la forme d'une voie TC en site propre vers le Mas Guérido.

Coupe indicative de l'avenue Giraudoux prolongée



- Le stationnement des voitures particulières

Une place « maîtrisée » de la voiture stationnée est recherchée sur le domaine public :

- . En termes d'intégration, par la qualité des aménagements (bordures, plantations, etc.);
- . En termes de surface, par l'implantation latérale le long des voies de desserte secondaires;
- . En termes de quantité, par la concentration autant que possible du stationnement au plus près des commerces et des services;
- . En termes de fonctionnement, par le recours à des systèmes limitant le stationnement illicite et le « stationnement ventouse »;
- . En termes d'évolutivité sur le temps long par la mutabilité des espaces de stationnement (en l'absence de réseaux) pour l'aménagement d'espaces verts.

Espace de stationnement mutualisé en îlot privatif



Le stationnement réalisé sur l'espace public sera exclusivement affecté à la demande visiteurs sur un ratio pouvant être équivalent à 0,5 place/logement.

Dans les espaces privés, chaque logement pourra se voir imposer une place de stationnement individuelle maximum à intégrer dans les volumes bâtis. L'enterrement systématique des parkings sera préconisé dans le collectif.

Au delà de ce ratio, l'ambition du projet est d'imposer la mutualisation des besoins supplémentaires à l'échelle de chaque macro-lot dans des espaces de regroupement qui pourront évoluer dans le temps en espaces naturels ou reconvertis en terrain à bâtir.

2.3 - Rechercher la performance et l'exemplarité

Créer un quartier performant et exemplaire notamment en matière d'utilisation des énergies renouvelables, de constructions économes en énergie, de gestion des eaux et d'éco-citoyenneté.

> La maîtrise des consommations énergétiques

L'objectif recherché, défini suivant les typologies, est de construire des bâtiments sobres en énergie (tous usages confondus) et de tendre vers l'énergie positive. Il faut, sans grever le coût d'investissement, adopter une stratégie de type Négawatt :

- réduction au maximum des besoins en énergie : conception bioclimatique, sur-isolation, etc. afin de minimiser les besoins de chauffage mais également de diminuer au maximum les besoins de climatisation;
- mise en œuvre de systèmes et d'équipements efficaces (pompes à chaleur, leds, équipements de classe A, etc.);
- intégration à chaque projet, et après définition des besoins, d'un recours aux énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse, ...) pour substituer une partie de l'énergie fossile mobilisée.

Les prescriptions environnementales organisées selon la démarche Négawatt, viseront :

- la sobriété (approche bioclimatique et passive des enveloppes bâties);
- l'efficacité des systèmes techniques de chauffage, de ventilation, d'éclairage, de gestion de l'eau potable...;
- la couverture d'une part significative des besoins restants par des énergies renouvelables locales.

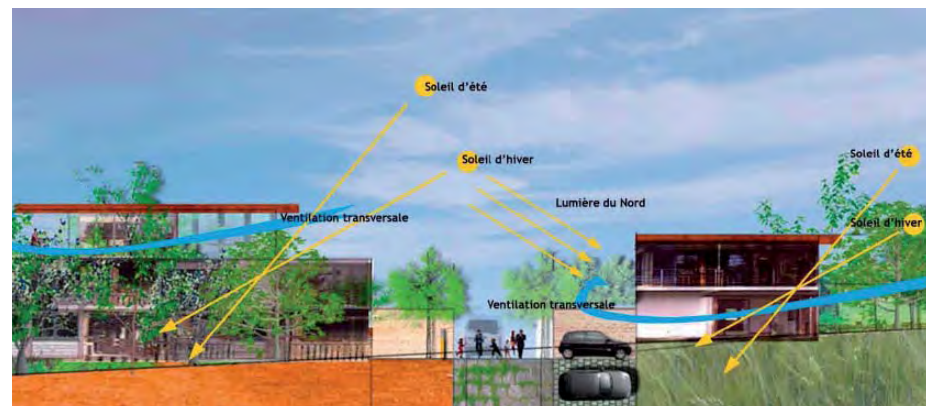
L'anticipation des réglementations thermiques permettra de définir des objectifs de consommation énergétique quantifiés à différents stades d'avancement de

l'urbanisation. A titre d'exemple :

- bâtiments BBC jusqu'en 2015;
- bâtiments BBC -15% jusqu'en 2020;
- bâtiments BEPAS à partir de 2020.

Le recours aux énergies renouvelables s'effectuera suivant des choix énergétiques pertinents et modulables selon les secteurs afin de couvrir les besoins du quartier pour atteindre les objectifs de performance à prédéfinir à l'échelle de l'opération. Exemples :

- satisfaire 50 % de la consommation en eau chaude sanitaire par l'intégration systématique de capteurs solaires thermiques sur les toitures ;
- satisfaire l'équivalent de 30 % des besoins en électricité grâce aux panneaux photovoltaïques.



Coupe soleil et ventilation

Par souci d'exemplarité et d'expérimentation, tout autant que de diffusion de bonnes pratiques, les bâtiments publics pourront être construits selon le standard BEPAS/BEPOS.

> La maîtrise des consommations d'eau

Le projet devra proposer des solutions de recyclage des eaux pluviales et des eaux grises.

La récupération des eaux de pluie des toitures pourra par ailleurs être assurée au niveau de chaque opération par bâtiment ou par îlot (tamponnage/régulation et/ou infiltration des EP) couplée à la trame verte.

Des systèmes innovants de valorisation des eaux grises pourront être imposés dans les programmes :

- traitement biologique de purification (lits de roseaux filtrants à raison de 1,5 m² par logement);
- réutilisation pour les usages ne nécessitant pas de l'eau potable (commodités, lave-linges...) et pour l'arrosage des surfaces extérieures en été.

Les solutions mises en place devront permettre de contribuer à l'alimentation continue en eau des espaces verts, même en été afin de faire face au risque de sécheresse estivale.

> La gestion des déchets

La gestion des déchets et leur valorisation représentent un enjeu important pour l'exemplarité du futur éco-quartier.

. Favoriser le tri sélectif et réduire la production de déchets à la source en implantant des dispositifs de collecte sélective enterrés et des composteurs collectifs.

Les habitants seront impliqués dans une démarche de développement durable (éducation environnementale).

- Appliquer les principes d'un chantier responsable pour tous les travaux d'aménagement et de construction de la ZAC.

> Le développement de l'éco-citoyenneté

Aucun objectif de performance énergétique ne sera atteint sans les habitants. Leur participation sera prise en compte au travers d'actions de communication et d'accompagnement organisées sous forme d'ateliers de concertation. Elles assureront la prise en compte des attentes, l'acculturation aux enjeux de l'urbanisme durable et la restitution aux citoyens des choix opérés par la Ville.

Il n'y aura pas d'éco-quartier sans une acculturation profonde des populations et des futurs habitants aux enjeux environnementaux et aux défis planétaires qui les attendent. La valeur sociale, économique, environnementale d'un éco-quartier est au final toujours entre les mains des populations qui y vivent : «les maîtres d'usage».